



La Révolution française

Cahiers de l'Institut d'histoire de la Révolution française

15 | 2018

Régimes de la propriété, entre l'ancien et le nouveau

Vieilles familles et propriété neuve – Spéculations sur les biens nationaux dans les départements rhénans

Gabriele B. Clemens



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/lrf/2251>

DOI : 10.4000/lrf.2251

ISSN : 2105-2557

Éditeur

IHMC - Institut d'histoire moderne et contemporaine (UMR 8066)

Référence électronique

Gabriele B. Clemens, « Vieilles familles et propriété neuve – Spéculations sur les biens nationaux dans les départements rhénans », *La Révolution française* [En ligne], 15 | 2018, mis en ligne le 13 décembre 2018, consulté le 20 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/lrf/2251> ; DOI : 10.4000/lrf.2251

Ce document a été généré automatiquement le 20 avril 2019.

© La Révolution française

Vieilles familles et propriété neuve – Spéculations sur les biens nationaux dans les départements rhénans

Gabriele B. Clemens

- 1 Lorsque la Révolution française éclata en 1789, l'ouest du Saint-Empire romain germanique connut également une période de troubles. Invoquant l'« État de citoyens libres » instauré par Paris, des affiches et des pamphlets invitaient à résister aux autorités. En outre, à l'été 1789, des manifestations, pour la plupart initiées par des groupes corporatifs, eurent lieu dans de nombreuses villes rhénanes. Par la suite, le calme revint et seulement quand la guerre de la Première Coalition éclata, la Rhénanie fut directement impliquée dans les événements politiques. La Prusse, qui considérait la France comme une proie facile, se rallia à l'Autriche suite à la déclaration de guerre à l'encontre de cette dernière, en avril, par l'Assemblée nationale française. En septembre 1792, l'illusion se brisa après la tentative infructueuse des troupes de la coalition d'envahir l'est de la France et la défaite de Valmy. La vieille Europe princière et les deux meilleures armées de l'époque semblaient impuissantes face à l'esprit révolutionnaire. En tout état de cause, elles n'avaient pas contré l'élan et l'idéalisme des troupes révolutionnaires. Au contraire, le Général Custine conquiert en 1794 la rive gauche du Rhin, qui resta sous domination française pendant vingt ans. Durant cette période, des Rhénans éclairés profitèrent de leurs nouvelles libertés politiques pour fonder des associations de lecture et des clubs de débat politique. La première République d'Allemagne fut proclamée à Mayence. Les discussions politiques publiques étaient autorisées, dans la mesure où elles allaient dans le sens de la tendance dominante à Paris. Néanmoins, il ne faut pas ramener l'esprit révolutionnaire qui régnait sur place à un simple opportunisme vis-à-vis des nouveaux dirigeants. En effet, la jeune génération instruite, en particulier, était souvent enthousiaste à l'égard des idées révolutionnaires. Ainsi, immédiatement après l'occupation française en 1792-1793, des clubs jacobins furent fondés sur la rive

gauche du Rhin et, après le renversement des révolutionnaires radicaux à Paris en 1794, des sociétés patriotiques ou constitutionnelles furent établies.

- 2 Après la cession par l'Autriche de l'ensemble des territoires situés sur la rive gauche du Rhin via des articles secrets du traité de Campo Formio signé en octobre 1797, le rétablissement de l'administration selon le modèle français débuta ; en 1798, le territoire fut ainsi découpé en quatre départements. La réorganisation de la justice et de l'administration, amorcée cette année-là, était d'une importance cruciale pour les nouveaux départements de la rive gauche du Rhin. Elle comprenait la reprise du système judiciaire français, ainsi que la liberté du commerce et de l'industrie, l'abolition des droits féodaux et la suppression de la dîme. L'année 1798 peut être considérée comme une année décisive (qualifiée de *Epochenjahr* par Jürgen Müller) pour la Rhénanie en raison des bouleversements opérés dans la quasi-totalité des domaines de la vie subséquents aux réformes réalisées et en raison du remplacement des anciennes traditions par de nouvelles¹. C'est cette suppression radicale de privilèges traditionnels, corrélée avec l'égalité juridique de tous les citoyens et l'introduction d'un système juridique moderne, qui contribua sensiblement au développement de la Rhénanie.
- 3 Avant sa conquête, la rive gauche du Rhin était un patchwork territorial régi par des rapports de pouvoir complexes. Parmi les principaux règnes figurent ceux des Électorats de Cologne, de Trèves et de Mayence, suivis de Nassau-Deux-Ponts, du Palatinat du Rhin et du Duché de Palatinat-Deux-Ponts. En 1798 furent créés le département de la Roër, avec Aix-la-Chapelle pour capitale, le département de Rhin-et-Moselle le long de la frontière rhénane, dont Coblenz était la capitale, le département de la Sarre au sud-ouest, avec Trèves comme siège du gouvernement, ainsi que le département du Mont-Tonnerre au sud, avec Mayence comme centre administratif. Leurs structures économiques respectives étaient très différentes. Le plus riche d'entre eux était de loin le département de la Roër, qui était le seul à disposer d'une industrie drapière et sidérurgique digne de ce nom et dont les sols, notamment en Basse-Rhénanie, se prêtaient tout particulièrement à la culture céréalière. Les habitants des trois autres départements vivaient principalement des produits du secteur agricole. Certains marchands amassèrent des fortunes considérables grâce au négoce du bois, du vin et des céréales².
- 4 L'article ci-après se concentre sur les effets à long terme de la vente par l'État des biens de l'Église et de la noblesse mis sous séquestre. Il décrit la manière dont les familles traditionnellement riches saisirent cette occasion pour investir dans la terre, ainsi que les conséquences sur la politique, la société et l'économie qui en résultèrent pendant une grande partie du XIX^e siècle. Tout comme dans la France révolutionnaire, les biens des institutions ecclésiastiques et de la noblesse, tout d'abord mis sous séquestre puis spoliés entre 1803 et 1813, furent mis publiquement aux enchères. En l'espace de dix ans seulement, quelques quatorze mille biens fonciers furent vendus, soit, selon les départements, près de douze pour cent de la surface utile totale³. Les enchères rapportèrent plus de soixante-six millions de francs à l'État. « Depuis que le monde est monde, il n'y a jamais eu autant d'achats et de ventes qu'au cours des vingt dernières années⁴ » : c'est en ces termes que le conseiller administratif prussien, Johann Nepomuk von Schwerz, décrivit en 1816 la réorganisation du patrimoine en Rhénanie provoquée par les ventes des biens nationaux français. Dans leur ouvrage standard *« L'événement le plus important de la Révolution. La vente des biens nationaux »*, Bernard Bodinier et Éric

Teyssier affirment également que ce bouleversement dans la propriété induit par les ventes de biens nationaux constitua l'événement majeur de la Révolution française⁵.

- 5 Les considérations ci-après reposent essentiellement sur les résultats de ma thèse publiée en 1995, dans le cadre d'un projet de recherche dirigé par Wolfgang Schieder⁶. Dans les années 1980 et 1990, une équipe de l'université de Trèves a saisi dans une base de données l'ensemble des biens mis publiquement aux enchères dans les préfectures à l'aide des affiches et contrats de vente recueillis, puis a compilé une édition de toutes les ventes en sept volumes⁷. Les sources sont conservées dans les archives nationales et municipales rhénanes. Toutefois, il convient de noter qu'il est impossible de recenser ainsi la totalité des réorganisations du patrimoine. En 1805, Napoléon acquitta les créances auprès de ses fournisseurs aux armées via la cession de biens nationaux pour une valeur estimée de vingt millions de francs. Tous les biens concernés par cette mesure étaient situés dans les quatre départements rhénans, le département luxembourgeois des Forêts et le département de la Meuse-Inférieure. Seul un examen fastidieux des actes notariés permettrait de reconstituer les reventes de ces biens par les fournisseurs aux armées à Paris⁸. En raison de la complexité des sources, ces nombreux objets précieux n'ont pas été recensés par le projet d'édition. Depuis la parution de ma monographie sur la Rhénanie, l'état de la recherche concernant ce thème important de l'histoire économique n'a guère évolué, étant donné que l'historiographie s'est depuis très largement tournée vers des sujets d'histoire culturelle⁹. Un groupe de chercheurs réunis autour de Gudrun Gersmann à Cologne a récemment réalisé deux publications sur la noblesse en Rhénanie à l'époque de la *Sattelzeit* (1750-1850), qui a été très vivement affectée par la législation révolutionnaire¹⁰. Ces publications traitent respectivement des francs-maçons et des carrières militaires de la noblesse, avec une analyse approfondie de la situation financière des familles considérées par Florian Schönpflug¹¹. D'autres monographies importantes de Michael Rowe et Pierre Horn analysent la politique et la culture, ainsi que l'opinion publique dans les dernières années de l'Empire¹².
- 6 L'importance de la restructuration de la fortune pour les départements rhénans est exposée ci-après, à la suite à la présentation des conditions de vente. La politique de vente française revêtait un caractère purement fiscal. Son objectif principal consistait à vendre un maximum de biens le plus rapidement possible. Les intentions socio-réformistes visant une répartition des terres et du sol, comme celle qui prévalait lors des premières ventes dans la France révolutionnaire, furent abandonnées sous l'ère napoléonienne. Dans la période 1790-1802, il existait trente manières différentes d'acquérir des biens nationaux, en raison des fréquents amendements à la loi. L'analyse de ces dispositions en perpétuel changement déborderait du cadre de la présente contribution. Au printemps 1803, les directions des domaines commencèrent à vendre les biens mis sous séquestre depuis 1796. Les lois du 4 frimaire an XI (25 novembre 1802) et du 4 pluviôse an XI (24 janvier 1803) étaient contraignantes pour la Rhénanie. La politique de vente aux enchères influença fortement la composition des acheteurs. Les propriétés en vente ne furent pas divisées en parcelles à prix avantageux et, par conséquent, étaient très chères¹³. En outre, les enchères se tinrent uniquement dans les préfectures des chefs-lieux départementaux et représentaient ainsi un processus long et coûteux.
- 7 Les mesures prises par les révolutionnaires au cours de cette sécularisation n'étaient pas inédites, les biens du clergé ayant été régulièrement spoliés au fil de l'histoire. Les ordres devenus protestants avaient eux aussi opéré une sécularisation globale à l'époque de la Réforme. À la fin du XVIII^e siècle, l'ordre des Jésuites fut aboli et l'empereur autrichien

réformiste, Joseph II, décida en 1792 la mise sous séquestre de plus de sept cents monastères. La France confisqua et vendit sur la rive gauche du Rhin les biens non seulement des institutions ecclésiastiques, mais aussi de la noblesse d'Empire. À la différence de la noblesse de la rive droite du Rhin, qui perdit également ses droits souverains avec le recès de la Diète d'Empire, la noblesse d'Empire de la rive gauche du Rhin dut en outre accepter une médiatisation de la fortune comparable à la sécularisation de celle-ci¹⁴. Dans le cadre de la confiscation des biens dits nationaux, les Français ne firent aucune distinction entre les biens des ecclésiastiques et ceux des nombreux séculiers et les vendirent dans les quatre départements rhénans dès 1803. Les grands perdants étaient sans nul doute les princes électeurs de Mayence, de Cologne et de Trèves, ainsi que le prince de Nassau-Sarrebruck et les nombreux monastères, notamment les ordres bénédictins. Une étude détaillée sur le monastère des Saints-Apôtres de Cologne, parue en 2016, met en lumière la richesse des monastères rhénans. Le monastère considéré possédait des terres de la frontière hollandaise à la Moselle. Lors de sa dissolution en 1802, il détenait des terrains pour une valeur de 420 000 francs et un capital à hauteur de 500 000 francs, après déduction de toutes les dettes¹⁵.

- 8 L'administration française écoula sans peine les biens-fonds. L'hypothèse fréquente selon laquelle les biens auraient été vendus à des prix dérisoires a été fermement démentie par la recherche. Les prix d'achat étaient sensiblement supérieurs aux estimations¹⁶. De même, les considérations confessionnelles souvent évoquées concernant l'acquisition des anciens biens ecclésiastiques n'ont pas été démontrées. Dans les départements rhénans, des milliers de catholiques saisirent l'opportunité d'acheter des biens-fonds et la majorité des commanditaires était également catholique. Ainsi, la thèse ancienne selon laquelle les juifs et les protestants auraient « bradé » les biens nationaux au motif que des catholiques se seraient refusés à racheter des biens ecclésiastiques sécularisés est réfutée¹⁷.
- 9 L'immense succès des ventes de plus de quatorze mille biens nationaux par l'administration napoléonienne conduit à s'interroger sur les acheteurs.
- 10 Au total, huit mille d'entre eux, issus de toutes les couches de la société et provenant des quatre coins des départements¹⁸, ont été recensés. Nonobstant, les notables urbains étaient largement surreprésentés, surtout si l'on considère que la majorité des propriétés en vente n'étaient pas des immeubles urbains, mais des surfaces agricoles utiles et des domaines¹⁹. Les acheteurs de plusieurs régions rhénanes ont fait l'objet d'analyses détaillées. Ainsi, 786 des 2 412 acheteurs à Coblenche, chef-lieu du département de Rhin-et-Moselle, indiquèrent comme profession « cultivateur » et 222 « viticulteur ». Ceux-ci représentaient environ quarante pour cent de tous les acheteurs, mais seulement vingt pour cent du capital total engagé (1,8 millions de francs)²⁰. Ce groupe comptait également dans ses rangs de gros acheteurs, tels que Franz Georg Weckbecker, qui, bien qu'il eût indiqué « cultivateur » comme profession, acheta à lui seul quarante-cinq biens fonciers d'une valeur supérieure à 230 000 francs, ce qui tend à le classer plutôt dans la catégorie des grands propriétaires terriens²¹.
- 11 Ce fut l'inverse pour les acheteurs qui avaient indiqué comme profession « commerçant », « négociant », « fonctionnaire », « rentier » ou encore « notaire ». Ce groupe issu de catégories professionnelles plutôt urbaines, représentant également un millier de personnes environ, généra une part disproportionnée du chiffre d'affaires total, avec plus de 6,6 millions de francs (plus de soixante-dix pour cent du capital total) déboursés aux enchères publiques de Coblenche, soit trois fois plus que les cultivateurs. Ce sont donc principalement des citoyens fortunés qui acquièrent la majeure partie des biens nationaux.

Il en alla de même à Aix-la-Chapelle, Cologne, Bonn et Trèves²², ainsi que dans de petites villes de province, notamment la petite ville bas-rhénane de Neuss. Les cent quarante-huit biens immobiliers de Neuss mis aux enchères rapportèrent près de 325 000 francs, dont 114 000 francs sont à mettre au compte des commerçants et des fabricants de Neuss. En outre, une grande partie des acheteurs était issue d'Aix-la-Chapelle et de Cologne et animée par des ambitions de revente spéculative. Les douze principaux acheteurs des biens nationaux de Neuss comprenaient cinq commerçants, trois fabricants, le directeur des postes, un notaire, un pharmacien et un grand propriétaire terrien. Tous étaient issus des élites traditionnelles²³.

- 12 Ces découvertes attestent que les notables investirent en masse dans le nouveau marché immobilier en Rhénanie. Les petits groupes ou cercles qui se constituèrent parmi les acheteurs urbains, enclins au risque et disposant de capitaux particulièrement élevés, acquirent des objets aux enchères non seulement dans une perspective d'utilisation à long terme, mais aussi de revente spéculative. Ainsi, à Aix-la-Chapelle, les principaux courtiers achetèrent à eux seuls près de trois mille biens nationaux pour une valeur de seize millions de francs. Plus d'un sixième de tous les biens nationaux mis aux enchères dans le département de la Roer furent vendus par l'intermédiaire des dix premiers courtiers en termes de chiffres d'affaires. Cet engagement de capitaux montre que ce marché totalement nouveau était tenu par un tout petit groupe d'acheteurs. Par ailleurs, les courtiers influencèrent le cours des événements par des coopérations ciblées leur permettant de sciemment détourner la législation à leur avantage. L'administration des domaines n'avait cure de ces achats communs et regroupements lors des ventes aux enchères, tant qu'aucun groupe ne dominait les ventes, que la concurrence était maintenue et que les biens nationaux pouvaient être vendus à des prix acceptables. Qui plus est, les directeurs des domaines et les préfets savaient parfaitement qu'ils étaient tributaires de ces cercles d'acheteurs fortunés pour pouvoir écouler aussi rapidement que possible grand nombre des dix-sept mille objets²⁴.
- 13 La présence de cartels à l'occasion des enchères, poursuivant des stratégies clairement définies, reste cependant incertaine et pure spéculation. Étant donné que pareilles manipulations étaient punissables, les courtiers auront pris soin de ne laisser aucune trace écrite de ces arrangements. Néanmoins, si tous les courtiers ne prenaient pas part à ce système de coopération et si certains d'entre eux travaillaient uniquement pour leur propre compte – au rang desquels figurent d'ailleurs la plupart des faillis²⁵ –, la majorité d'entre eux était impliquée, à des degrés différents, dans des ententes. En revanche, seules quelques sociétés d'achat de biens furent constituées.
- 14 « Les sociétés individuelles de grands capitalistes rachetaient la plupart du temps les possessions de l'Église et de la noblesse mises aux enchères, les démantelaient pour les revendre en petites parcelles, et offraient ce faisant la possibilité aux familles paysannes d'acquérir des terres²⁶. » C'est en ces termes que Clemens Theodor Perthes a résumé avec précision en 1862 les actions des sociétés d'achat de biens, sans pour autant citer de noms ni fournir de preuves. Clemens Theodor Perthes, qui a pu discuter avec des témoins de l'époque, semble rapporter ce qui était considéré comme du bon sens. Pourtant, la question de l'existence et de l'importance de pareilles sociétés fait l'objet de controverses dans la littérature depuis le début du XIX^e siècle. Dans la recherche plus ancienne, les polémiques violentes et la condamnation moralisatrice de ces groupements²⁷ prédominaient, alors que leur existence a été de plus en plus remise en question par la suite, voire totalement niée²⁸. Pendant longtemps, la recherche n'ayant pas été en mesure

de fournir des preuves de l'existence de tels groupes, souvent appelés par les contemporains « bandes noires », il a été conclu *ex negativo* que ces allégations n'étaient que rumeurs et suppositions. Dans trois cas cependant, la preuve définitive de l'existence de sociétés d'achat de biens a été apportée par des contrats notariés. Il s'agit de la société d'achat Brammerz & Dautzenberg à Aix-la-Chapelle, du groupement liégeois Minette & Compagnie et du groupe d'acheteurs autour de Franz Albert Lasalle dans la région de la Sarre²⁹. Toutes ces compagnies se sont associées pour la première fois à l'occasion des ventes de biens nationaux. L'existence de relations commerciales antérieures n'a pas pu être attestée. Ces sociétés ont vendu des biens pour plusieurs centaines de milliers de francs.

- 15 En dépit de leurs bonnes relations d'affaires, les courtiers ne trouvaient pas toujours immédiatement un acheteur potentiel pour chaque objet. L'article 17 des lois portant sur les ventes aux enchères prévoyait explicitement l'intervention d'un suppléant ou d'un intermédiaire. Le courtier disposait d'un délai de trois jours pour citer l'acheteur sans que cela ne génère des coûts particuliers ou des complications. Bien souvent, les courtiers contournaient habilement ce délai légal en indiquant au moment des enchères qu'ils acquéraient un objet « pour lui ou son command ou ami à élire³⁰ ». Cette formule était consignée par le greffier dans le procès-verbal de vente en lieu et place du nom d'un commanditaire concret. Ce type de « déclarations en blanc » offrait un répit de quelques mois pour trouver un acheteur, lequel serait ensuite accepté sans difficultés par la direction des domaines. Pour le courtier, une vente tardive signifiait qu'il devait acquitter sous vingt jours les droits d'enregistrement de la vente. Toutefois, la procédure offrait également un avantage notable : pour chaque vente de bien immobilier à titre privé, une taxe proportionnelle à la somme d'achat devait être immédiatement versée à l'État auprès d'un notaire. Un acheteur de biens nationaux qui aurait acquis, par exemple, un bien immobilier pour 3 300 francs, puis l'aurait revendu à un client auprès d'un notaire, aurait dû verser une taxe de 145 francs, en sus des droits d'enregistrement de la vente (correspondant à deux pour cent de la valeur de l'objet).
- 16 L'administration retirait également des avantages évidents de l'octroi de délais généreux. En pareilles situations, l'État ne prenait aucun risque, car le courtier répondait de par sa signature de la procédure d'achat. Ce dernier se chargeait également de rechercher, parfois longuement, un acheteur convenable. À partir du moment où la déclaration tardive était acceptée, le courtier disposait à nouveau des moyens suffisants pour prendre part aux enchères et ainsi stimuler la concurrence. Le cycle pouvait alors reprendre.
- 17 Toutefois, lorsque les courtiers ne parvenaient pas à trouver un acheteur pour un bien immobilier dans les délais généreux accordés par l'administration, ils pouvaient toujours parcelliser les biens-fonds ou les vendre *in toto*. Outre la revente et l'affermage, ils pouvaient également opter pour la restitution du bien à l'État national et limiter ainsi le risque s'ils ne trouvaient pas d'acheteurs convenables et s'ils estimaient qu'ils ne pourraient pas retirer de profit de la vente sur le marché privé. À cet égard, ils devaient s'acquitter d'une peine conventionnelle de cinq à dix pour cent et se prémunissaient par là même de pertes bien plus élevées. Les courtiers usèrent habilement de ce droit de restitution à des fins spéculatives. Ainsi, les courtiers du département de la Roer examinés représentèrent cinquante-cinq pour cent de toutes les « déchéances » prononcées (c'est-à-dire, des abrogations de contrats de vente par l'État)³¹.
- 18 Bien souvent, les intéressés s'associaient entre eux pour acheter des biens nationaux, formant parfois même des groupes réunissant dix hommes, afin d'acquérir ensemble des

objets à des prix particulièrement élevés. Le but de la manœuvre était clair : gonfler les capitaux disponibles tout en minimisant le risque individuel. Les courtiers ainsi regroupés allaient même jusqu'à se porter réciproquement caution lorsque l'administration des domaines l'exigeait. En outre, ils se défendaient systématiquement et se conseillaient mutuellement en matière juridique en cas de contentieux avec la direction des domaines et de litiges avec les fermiers. Dans la plupart des cas, il s'agissait de différends au sujet de l'étendue de certaines propriétés ou de contentieux avec des fermiers que les courtiers tentaient de chasser de leur domaine à l'expiration du délai légal de six mois ou qui s'opposaient aux hausses de loyer de trois à quatre cents pour cent que d'autres étaient en revanche prêts à payer.

- 19 À l'heure actuelle, quiconque se verrait proposer par un conseiller en placement des bénéfices supérieurs à vingt pour cent et plus en un an maximum serait bien avisé d'éviter ce type d'offres. La revente de biens nationaux pouvait générer pareilles marges bénéficiaires, même si ce n'était pas systématique. La méthode employée à cet égard par les courtiers est décrite par la suite. La difficulté dans le recensement des reventes réside dans le fait qu'il ne peut se faire qu'à l'aide des contrats de vente notariés. Dans la période sous revue, entre 1803 et 1825, c'est-à-dire des premières ventes aux enchères jusqu'à douze ans après les dernières réalisées dans les départements rhénans, il existait près de cent quarante-six études notariales³². Si l'on considère un chiffre moyen de deux cents actes établis annuellement par chaque notaire, cela revient à passer en revue quelque 640 000 contrats. C'est pourquoi la seule méthode possible consiste à opérer une sélection pertinente et à tenter de dégager des tendances générales à partir de résultats individuels. Étant donné que la majorité des courtiers vivait dans les chefs-lieux départementaux, il semblait logique d'examiner les contrats notariés de ces localités.
- 20 Parmi les transactions réussies, il convient de citer en premier lieu deux exemples de reventes ressortant d'actes notariés conservés dans les archives municipales d'Aix-la-Chapelle. Le 9 juillet 1805, Daniel Brammerz acheta aux enchères, pour la somme de 8 650 francs, une maison de Kerpen qui appartenait autrefois au Comte du Saint Empire de Schaesberg. L'objet avait été mis en vente pour un prix estimé de 3 600 francs³³. À peine deux ans plus tard, son associé, Dautzenberg, revendit la propriété pour la somme de 11 000 francs. Le gain s'élevait donc à 2 350 francs, majoré des revenus du fermage à hauteur de 600 francs environ³⁴. Le 14 février 1807, la société liégeoise Minette dégagea un profit comparable. Elle avait acquis aux enchères organisées à la préfecture la ferme de Herckenbursch pour la somme de 37 100 francs³⁵. En octobre 1808, le fermier de l'époque racheta la ferme à la société pour 40 825 francs³⁶.
- 21 Le succès financier des transactions reposait en premier lieu sur la stratégie adoptée, à savoir la vente *in toto* ou la parcellisation de l'objet en lots en vue de sa mise aux enchères. La parcellisation offrait les perspectives de marges les plus intéressantes. Lors de la revente de domaines précieux, le processus de transmission précédemment évoqué s'appliquait. L'administration des domaines n'ayant pas de temps à consacrer à la parcellisation en unités à prix favorables, les intermédiaires enclins au risque s'en chargèrent. Après avoir acheté des biens immobiliers à la préfecture, ils se rendaient sur place avec un notaire pour y vendre aux enchères le bien en question – divisé bien souvent en plus de cent lots – aux villageois. Le gain retiré sur les ventes d'objets complets s'élevait à treize pour cent en moyenne et pouvait atteindre jusqu'à cinquante-et-un pour cent pour la vente de parcelles³⁷. Les courtiers profitaient à cet égard de l'immobilisme, du manque de capitaux et de la méconnaissance des affaires de leurs

clients. En revanche, rares sont les cas de villageois s'étant regroupés pour charger un courtier d'acheter de grands biens immobiliers dans leur ban.

- 22 La ferme d'Oberkirch, achetée aux enchères le 17 avril 1805 par un groupe de commerçants à la préfecture de Trèves, illustre parfaitement le commerce de biens pratiqué autrefois en Rhénanie. Cet exemple montre que les achats réalisés lors d'enchères officielles ne mentionnaient pas toujours les nouveaux propriétaires et constituaient parfois seulement une étape intermédiaire. De nombreux objets furent acquis aux enchères par des citoyens fortunés dans l'intention spéculative de les revendre pour directement en tirer un profit. Ce jour-là, un négociant opérant à Trèves, Johann Kleutgen, acquit l'objet, puis le céda rapidement à cinq commerçants, un boucher et un chirurgien pour la somme de 6 525 francs. À l'instar de l'intermédiaire, ceux-ci appartenaient à la haute société de Trèves, comptaient pour la plupart parmi les plus gros contribuables, siégeaient au conseil municipal et évoluaient dans les différentes sphères sociales et culturelles de la ville. Leur engagement financier commun leur permettait d'atténuer le risque d'achat. À cet égard, aucune prudence particulière n'était de mise, leur investissement étant promis à des perspectives de rentabilité notables. À peine douze jours après l'adjudication par l'État (le 9 floréal XIII, ou 29 avril 1805), le notaire Horn, de Trèves, se rendit sur ordre du groupe à la ferme d'Oberkirch, située sur la rive opposée de la Moselle, non loin de Trèves, et retira 20 754 francs de la vente du domaine divisé en cent six lots³⁸. Chaque associé empocha ainsi 2 032 francs, soit l'équivalent du salaire moyen annuel d'un juge.
- 23 Sur les soixante-deux acheteurs au total, qui venaient d'Oberkirch ou des villages alentours de Zewen, Igel et Euren, trente-neuf acquirent une seule parcelle, treize en obtinrent deux, cinq achetèrent trois terrains, deux acquirent quatre terrains et trois habitants achetèrent six lots. Parmi ceux qui réalisèrent plusieurs acquisitions se trouvait le fils du fermier d'alors, Johann Grunthöver, qui acheta le domaine appartenant à l'objet pour la somme de 1 800 francs environ, ainsi que d'autres propriétés. Hormis l'adjudication de six parcelles pour une valeur supérieure à 2 000 francs à un autre acheteur dénommé Johann Koch junior, les investissements des participants aux enchères étaient bien plus modestes. Certains d'entre eux acquirent uniquement des parcelles de jardin et de petits champs pour 100 francs environ. Près d'un tiers des acheteurs ne savaient pas écrire leur nom et signèrent le procès-verbal par un signe. Parmi ceux-ci se trouvaient deux veuves ayant fait l'acquisition de deux petites parcelles. Les signatures des autres semblent aussi assez malhabiles et laissent donc présumer que, s'ils savaient écrire leur nom, ils ne disposaient pas pour autant systématiquement de compétences étendues en écriture et en lecture. Les cent six lots furent adjugés en trois jours consécutifs. Tout laisse penser que l'ensemble des villageois concernés ont participé aux enchères.
- 24 La vente d'un vignoble étendu constitue un autre exemple de revente extrêmement fructueuse dans la région de Trèves. En janvier 1808, quatre commerçants achetèrent aux enchères un vignoble de 1,84 hectare, comprenant 20 400 pieds de vigne, situé à Dusemond, l'actuel Brauneberg. Autrefois, le domaine avait appartenu au monastère franciscain de Filzen. L'objet fut mis à prix pour 11 000 francs et remporté par le groupe d'acheteurs pour 16 400 francs³⁹. Quatre ans plus tard, ils revendirent le vignoble divisé en quelque soixante-dix parcelles. Le notaire qui était chargé de la vente, Maître Zell, obtint au terme d'enchères de plusieurs jours plus de 51 000 francs, soit un gain de

8 700 francs pour chacun des quatre associés, majoré des revenus du fermage générés jusque-là⁴⁰.

- 25 Indépendamment des reventes exceptionnelles ici évoquées, des recherches récentes ont permis d'établir aisément, à partir d'autres exemples consignés dans des actes notariés, les grandes tendances suivantes pour les départements rhénans : premièrement, les commanditaires prospères réalisèrent des gains compris entre 20 et 40 pourcent, soit l'équivalent de ceux obtenus dans la France « de l'intérieur » ; deuxièmement, les biens ne furent pas vendus à n'importe quel prix : lorsque les enchères échouaient, les courtiers restituaient les objets à l'administration ou reportaient la vente à un moment plus favorable ; troisièmement, contre toute attente, un grand nombre de biens immobiliers ne furent pas remis en vente sur le marché privé, mais achetés comme des objets de rendement à long terme⁴¹. Il ressort des registres d'un grand acheteur alsacien de biens nationaux, dénommé Alpfel, que celui-ci avait acheté des biens-fonds aux enchères aux fins suivantes : a) objets destinés à « être vendus à l'unité » ; la rubrique suivante de son inventaire comprenait également b) objets à vendre *in toto* et c) objets qu'il envisageait de « conserver pour sa famille »⁴².
- 26 La part de la population rurale ayant acquis des biens nationaux dans le cadre de cette seconde campagne de vente ne peut être établie, selon les recherches actuelles, que pour l'arrondissement de Trèves. Michael Müller a réalisé une étude approfondie sur cette thématique⁴³ et analysé en détail les actes notariés disponibles. Au total, sept mille personnes acquièrent des terres dans le seul arrondissement de Trèves. Une petite partie d'entre elles acheta des biens immobiliers aux enchères organisées à la préfecture, tandis que la majorité acquit des biens à l'occasion de reventes. Différentes catégories professionnelles participèrent à ce processus à des degrés très divers : 90,1 % des acheteurs, soit l'écrasante majorité, étaient issus de la population rurale, contre seulement 10 % de la bourgeoisie. Ce nombre total de sept mille acheteurs contredit également l'affirmation selon laquelle la population catholique n'aurait guère pris part par piété à l'achat de biens ecclésiastiques sécularisés. Ce fut précisément l'inverse. En revanche, la participation remarquable de la population rurale ne fournit aucune indication sur les moyens investis à cet égard ou les surfaces acquises. En effet, la grande majorité des acheteurs acquièrent relativement peu de terres tandis que la minorité urbaine réalisa des achats importants. En dépit de la part élevée qu'ils représentaient sur le nombre total d'acheteurs, les cultivateurs, les viticulteurs, les artisans et les travailleurs journaliers acquièrent seulement un tiers de la surface totale adjugée. Mais cette seconde campagne de vente permit aux catégories les plus pauvres de la population de satisfaire pour la première fois à leur désir nourri de longue date de posséder leurs propres terres.
- 27 S'agissant de la question centrale de l'impact à long terme des ventes des biens nationaux sur les structures sociales et économiques, mais aussi sur les mentalités en Rhénanie, les recherches actuelles n'apportent qu'une réponse partielle. À côté d'autres facteurs, la grande redistribution des terres et du sol, ainsi que l'abolition des charges féodales, eurent notamment de fortes répercussions psychologiques sur les nouveaux propriétaires terriens. Malheureusement, il n'existe aucune étude concernant les éventuelles conséquences des nouveaux régimes de propriété sur la gestion et les revenus dans le domaine agricole. Nul ne sait non plus si la population rurale parvint, les décennies suivantes, à conserver ses nouvelles terres et/ou à en acheter davantage. De même, il n'est pour l'heure, toujours pas possible de déterminer dans quelle mesure les dons et

fondations pieuses au cours du XIX^e siècle ont joué un rôle dans le rétablissement de l'Église comme un grand propriétaire terrien.

- 28 Il en va malheureusement de même concernant le sort de la noblesse rhénane dans cette période qui reste une vaste « terra incognita ». Depuis ses débuts, l'histoire de la noblesse européenne avait été marquée par une succession de périodes d'essor et de déclin. Vers 1800, tandis que des crises mirent en péril l'existence même d'anciennes maisons nobles suite à la suppression de la prébende et à l'abolition des droits féodaux, l'époque napoléonienne offrit aux familles ambitieuses moult opportunités pour s'engager dans les domaines économique et politique. L'ancienne noblesse rhénane investit elle aussi des sommes considérables dans l'achat de biens nationaux, confirmant de nouveau la thèse de Roger Dufraisse selon laquelle l'époque napoléonienne ne vit pas l'émergence d'une nouvelle richesse, mais profita aux élites existantes⁴⁴. Cette élite connut, le cas échéant, des modifications internes en faveur de la bourgeoisie économique, qui usa de sa fortune pour gravir les échelons de la noblesse, mais ici aussi, rares furent les familles fraîchement anoblies concernées par ce phénomène. Ainsi, Christoph Philipp von Nell, fils d'une riche famille de Trèves ayant fait fortune dans le négoce de radeaux de bois, investit plus de 200 000 francs dans l'acquisition de biens nationaux aux enchères organisées à la préfecture et racheta pour 128 200 francs de marchandises à des fournisseurs aux armées à Paris. Déjà promu député du département de la Sarre au sein du *Corps Législatif* sous la domination française, il poursuivit sa remarquable ascension sous le gouvernement prussien, qui lui décerna tout d'abord le titre de *Kommerzienrat* (« conseiller de commerce »). Accordée à quelques heureux élus seulement parmi les nombreux hommes d'affaires, cette distinction très prisée des entrepreneurs prussiens était un gage de reconnaissance notable. Bien que Christoph Philipp von Nell appartînt résolument à la catégorie des commerçants modernes, son affinité avec la noblesse ne saurait être ignorée. À l'époque de la domination française déjà, il avait déposé des demandes pour que sa famille obtienne un titre nobiliaire. Mais ce n'est qu'à l'ère prussienne qu'il obtint gain de cause. En 1824, sa famille intégra la noblesse prussienne et, cinq ans plus tard, le *Adelsmatrikel* (registre de la noblesse) du royaume de Prusse⁴⁵.
- 29 De la même manière, l'un des plus grands empires sidérurgiques du XIX^e siècle en Sarre doit l'ouverture de sa première aciérie également à la vente d'un bien domanial. En 1806, les frères Stumm, originaires de Sarrebruck, se rendirent à Paris pour négocier avec des fournisseurs aux armées. Le 21 mars, ils rachetèrent au banquier Marc Antoine Michel le Jeune, pour un montant de 305 500 francs, deux aciéries et deux fours de fusion situés à Neunkirchen qui avaient appartenu au prince de Nassau-Sarrebruck⁴⁶. L'un de leurs descendants fit construire un château de style néo-historique sur le mont Halberg, à proximité de Sarrebruck, et fut élevé au rang de baron Carl Ferdinand von Stumm-Halberg par le roi de Prusse⁴⁷. La famille d'entrepreneurs Villeroy & Boch ouvrit sa manufacture de porcelaine, qui existe toujours, dans un couvent spolié, au sein des bâtiments de l'ancienne abbaye bénédictine de Mettlach. Le fabricant de faïence Jean-François Boch, originaire de Septfontaines au Luxembourg, l'avait achetée pour 35 000 francs⁴⁸. Dans cette abbaye, il créa une manufacture de faïence qui fut transformée par la suite en usine de céramique de Villeroy & Boch. La famille Boch parvint également à se hisser au sein des rangs de la noblesse prussienne en vertu de ses mérites et de sa fortune⁴⁹.
- 30 Tandis que de riches industriels et entrepreneurs obtinrent de figurer dans le registre de la noblesse, il convient de noter que des nobles se lancèrent quant à eux dans les affaires,

même si ce phénomène a très peu été étudié jusqu'à présent⁵⁰. La recherche a longtemps souscrit à la thèse de Friedrich Zunkel selon laquelle les nobles ne vivaient que de leurs fonctions, des revenus du fermage et des taxes féodales⁵¹. Or, des travaux récents montrent que la noblesse rhénane s'est également engagée très activement dans des processus de production après 1800, parmi lesquels l'exploitation des ressources naturelles, le négoce du bois, l'exploitation de scieries et la réalisation d'investissements dans des entreprises préindustrielles⁵². L'entrepreneuriat dans le seul arrondissement (*Kreis*) de Bergheim comptait une part notable de propriétaires miniers issus de la noblesse, tels que les familles Rolshausen, von Gymnich ou Raitz von Frenz von und zu Schlenderhahn pour n'en citer que quelques-unes⁵³. Si, à l'instar de la noblesse en France, en Belgique ou en Italie, la noblesse rhénane avait sans nul doute subi en partie des pertes considérables en raison de la loi révolutionnaire, elle n'était pas pour autant totalement ruinée et restait parfaitement en mesure d'explorer de nouvelles voies économiques, sociales et politiques afin de retrouver et d'asseoir sa position d'antan, coutumière du pouvoir⁵⁴. Le système napoléonien lui en offrit de plus en plus les moyens, comme en atteste l'aristocratisation du système au fil du temps.

- 31 Des études récentes livrent des informations plus fournies sur la bourgeoisie urbaine. Outre l'État, ce nouveau marché profita principalement aux notables rhénans, qui comprirent rapidement les profits qu'ils pouvaient en retirer. Les ventes de biens nationaux permirent aux classes dirigeantes traditionnellement fortunées de l'Ancien régime d'asseoir leur condition économique et sociale, voire de l'améliorer sensiblement. La loi révolutionnaire libéra les terres de toutes les charges féodales, ce qui modifia fondamentalement leur nature juridique, faisant d'elles désormais des marchandises pouvant être vendues librement⁵⁵. À compter de ce moment-là, elles ne jouèrent plus ce rôle exclusivement improductif qui leur était assigné depuis longtemps. En raison de leur mobilité accrue, les terres et le sol devinrent une variable d'ajustement de l'essor économique. Louis Bergeron a mis l'accent sur ce point dans ses recherches sur la France⁵⁶. Les investissements dans la propriété foncière représentaient sans conteste le placement de capitaux le plus sûr et le plus rentable au début de ce siècle. Les prix des produits agricoles ne cessèrent d'augmenter à partir du dernier tiers du XIX^e siècle. En outre, la croissance démographique garantissait les ventes. C'est pourquoi des hommes d'affaires issus de secteurs vulnérables saisirent également cette possibilité d'acheter des terres pour consolider leurs bénéfices. Par ailleurs, l'on note des tendances croissantes à la modernisation dans l'utilisation des surfaces agricoles⁵⁷.
- 32 La valeur des propriétés immobilières résidait également dans leur capacité à servir de garanties hypothécaires. Ainsi, au début du XIX^e siècle, les négociants et les commerçants pouvaient obtenir un crédit sur la seule base de leur propriété foncière⁵⁸. Par conséquent, les achats de biens nationaux par des préindustriels à Aix-la-Chapelle, Cologne, Krefeld ou Neuss n'étaient pas motivés par une pure sensibilité conservatrice ou un manque de volonté d'innovation. Bien au contraire, la possession de terres et de sols représentait un élément constitutif de l'assise financière d'une entreprise. Elle offrait également une assurance potentielle en cas de conjoncture défavorable et pouvait même, dans certains cas, écarter une menace de faillite. La propension des entrepreneurs rhénans à investir massivement dans l'achat de terres au début des années 1800 perdura tout au long du siècle⁵⁹.
- 33 Par ailleurs, la propriété terrienne conférait un prestige inestimable et constituait la condition sine qua non pour jouir d'une véritable reconnaissance sociale. Ce phénomène

est emblématique du mimétisme dont la bourgeoisie fit preuve à l'égard de l'aristocratie. Ainsi, un négociant, Valentin Leonardy, s'offrit le château Monaise, de style néo-classique, à proximité de Trèves, pour la somme de 96 000 francs à l'aide des gains retirés du négoce de biens nationaux⁶⁰, tandis qu'Hubert Merrem, notaire de Bernkastel, légua à chacun de ses enfants un impressionnant domaine viticole⁶¹. D'autres profiteurs firent ériger de magnifiques hôtels particuliers et détenaient de précieux domaines comme résidences d'été⁶². De nombreux hommes d'affaires saisirent l'incroyable opportunité des ventes aux enchères des biens nationaux pour combler leur désir de longue date de posséder des terres.

- 34 Outre le prestige social, la garantie hypothécaire et le placement résistant à l'inflation qu'elle représentait, la propriété foncière était également décisive pour accéder à la cogestion et au pouvoir politiques. Napoléon recruta ses élites politiques en puisant dans les rangs des six cents plus gros contribuables de chaque département, qu'il installa dans diverses instances, telles que le conseil général, ainsi que les conseils d'arrondissement et de département, sachant que la majeure partie des recettes fiscales provenaient de la taxe foncière. En leur qualité de grands propriétaires terriens, les nobles rhénans étaient très présents dans ces instances. Les conseillers municipaux furent choisis parmi les cent plus gros contribuables de leur commune respective. Les maires ruraux étaient également aisés, allant même jusqu'à exercer leurs mandats à titre bénévole. En 1815, le gouvernement prussien ancrâ le principe de détermination de la participation politique en fonction de la propriété foncière dans ses dispositions relatives à la représentation des ordres au sein du parlement provincial. Le critère d'admission reposait non seulement sur l'appartenance à l'ancienne noblesse d'Empire et de chevalerie, mais aussi sur le taux de l'impôt foncier. L'analyse des membres du conseil municipal et des députés au parlement provincial rhénan dans les années 1820 et 1830 révèle que la quasi-totalité d'entre eux a acheté des biens nationaux en très grande quantité⁶³.
- 35 En résumé, la propriété immobilière représentait, aussi bien dans la France napoléonienne que dans la Rhénanie prussienne, la base de l'ordre social, économique et politique. Les ventes des biens nationaux offrirent aux élites locales une formidable opportunité d'acquérir de nombreuses terres ou de multiplier considérablement leurs possessions. Les acheteurs investirent eux aussi leurs gains de manière traditionnelle, essentiellement dans la propriété foncière, comme l'attestent clairement les listes des impôts fonciers ainsi que les testaments compulsés.
- 36 La politique matrimoniale constituait l'une des principales stratégies de la bourgeoisie pour augmenter sa propriété foncière ou, du moins, éviter sa réduction sensible. La bourgeoisie étant tenue par la loi de procéder à un partage successoral égalitaire entre tous les enfants et ne disposant pas, contrairement à la noblesse, du fidéicommiss, le choix du conjoint des enfants était très important. Pour la ville provinciale de Trèves, il est avéré que les acheteurs de biens nationaux mariaient à dessein leurs enfants avec ceux de commerçants et fonctionnaires engagés dans le négoce immobilier. Cette endogamie permettait de maintenir le capital au sein d'une famille ou de le concentrer au sein d'un groupe de notables donné et d'asseoir ainsi sa position sociale⁶⁴. Les modèles matrimoniaux sont probablement identiques dans d'autres villes. Il conviendrait cependant de le vérifier.
- 37 Les ventes de biens nationaux offrirent aux notables traditionnellement fortunés de l'Ancien Régime une formidable opportunité pour asseoir leur condition économique, sociale et, in fine, politique au sein des villes, voire même renforcer considérablement

leur prestige. L'abolition de la féodalité modifia fondamentalement le statut juridique de la propriété foncière. En Rhénanie également, la Révolution française donna lieu à une « grande démarcation » concernant le caractère de la propriété terrienne⁶⁵. De nombreux notables rhénans tiraient leur richesse, leur pouvoir, leur influence et leur prestige social en premier lieu des affaires réalisées avec les biens nationaux.

- 38 Par conséquent, il semblerait que les ventes des biens nationaux aient influencé, à long terme et de manière décisive, les structures sociales et économiques au sein des villes rhénanes⁶⁶. Si, par ces mesures, les législateurs révolutionnaires poursuivaient au début des années 1790 à Paris une distribution plus équitable des terres et des sols en faveur de paysans jusque-là sans terre, les mises aux enchères à partir de la fin des années 1790 et au début du XIX^e siècle ne donnèrent pas lieu à une redistribution plus juste de la propriété terrienne, mais consolidèrent les régimes de propriété en faveur des notables.
- 39 Des processus de transformation fondamentaux furent donc amorcés au cours des vingt années de domination française. Dans les États allemands de la rive droite du Rhin, nombre d'entre eux aboutirent uniquement au cours du XIX^e siècle : l'affranchissement des paysans, la suppression des guildes, l'abolition des privilèges ou encore la mise en place d'un droit civil. Il n'est guère surprenant que les soldats prussiens et russes ne furent pas accueillis en libérateurs lors de leur invasion de la Rhénanie en janvier 1814. C'est l'historiographie prussienne qui décrit la *Kabinettskrieg*, guerre de cabinet, contre Napoléon en une guerre de libération réussie et durable⁶⁷. Le destin de la Rhénanie fut scellé lors du Congrès de Vienne qui décida d'attribuer celle-ci à la Prusse pour des raisons géostratégiques. La majorité des habitants de la rive gauche du Rhin, en premier lieu desquels les catholiques, nourrissaient des ressentiments envers les Prussiens protestants. Les paysans craignaient la restauration de la féodalité et les acheteurs de biens nationaux furent en proie à de vives inquiétudes, redoutant que les ventes ne soient désormais considérées comme illégales et donc déclarées invalides. Les notables luttèrent au cours de la restauration qui suivit pour maintenir « leur » droit rhénan (allusion aux Codes napoléoniens). La Prusse eut la sagesse de ne pas toucher aux acquis révolutionnaires et de ne pas remettre en question des transformations fondamentales, telles que l'abolition des anciens privilèges. La province rhénane de Prusse resta ainsi l'une des régions les plus modernes et les plus avant-gardistes de la Confédération germanique après 1815.

NOTES

1. Jürgen MÜLLER, « 1798 – Das Jahr des Umbruchs im Rheinland », dans *Rheinische Vierteljahrsblätter*, 1998, p. 205-237.

2. Roger DUFRAISSE, « Flottes et flotteurs de bois du Rhin à l'époque napoléonienne », R. Dufraisse, *L'Allemagne à l'époque napoléonienne. Questions d'histoire politique, économique et sociale*, Bonn 1992, p. 217-245.

3. Wolfgang SCHIEDER (dir.), *Säkularisation und Mediatisierung in den rheinischen Departements: 1803-1813. Edition des Datenmaterials der zu veräußernden Nationalgüter* (« Sécularisations et

médiatisations dans les quatre départements de la rive gauche du Rhin : 1803-1813. Édition des données standardisées relatives aux biens nationaux mis en vente », 5 parties en 7 volumes, Boppard am Rhein, 1991. Tous les biens nationaux proposés à la vente dans les départements rhénans sont recensés sous forme standardisée dans sept volumes. Les sources à cet égard sont les affiches de vente quasi-intégralement conservées, les annonces de vente dans les journaux officiels et les procès-verbaux originaux des ventes. Un numéro courant (LNR) a été attribué à chaque cas, un index des lieux et des acheteurs facilite l'utilisation de l'ouvrage.

4. Johann Nepomuk von SCHWERZ, *Beschreibung der Landwirtschaft in Westfalen und Rheinpreußen*, 2. Teil : *Beschreibung der Landwirtschaft in Rheinpreußen*, Stuttgart, 1836, p. 172.

5. Bernard BODINIER, Éric TEYSSIER, *L'événement le plus important de la Révolution. La vente des biens nationaux (1789-1867) en France et dans les territoires annexés*, Paris, 2000.

6. Gabriele B. CLEMENS, *Immobilienhändler und Spekulanten. Die sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung der Großkäufer in den rheinischen Departements*, Boppard am Rhein, 1995.

7. W. SCHIEDER, *Säkularisation und Mediatisierung in den rheinischen Departements...*, op. cit.

8. Gabriele B. CLEMENS, « Napoleonische Armeelieferanten und die Entstehung des Rheinischen Wirtschaftsbürgertums », *Francia* 24/2, 1997, p. 159-180.

9. Georg MÖLICH, Joachim OEPEN, Wolfgang ROSEN (dir.), *Klosterkultur und Säkularisation im Rheinland*, Essen, 2002. L'ouvrage n'apporte pas de nouvel éclairage sur le transfert de patrimoine, mais présente de nouveau les résultats de l'équipe de chercheurs autour de Wolfgang Schieder.

10. Au sujet du potentiel de ce thème : Gabriele B. CLEMENS, « Wie Phönix aus der Asche ? Der rheinische Adel zur Zeit Napoleons », in Jacques-Olivier Boudon, Gabriele B. Clemens, Pierre Horn (dir.), *Erbfeinde im Empire. Franzosen und Deutsche im Zeitalter Napoleons*, Ostfildern, 2016, p. 65-78.

11. Gudrun GERSMANN, Hans Werner LANGBRANTNER (dir.) *Im Banne Napoleons. Rheinischer Adel unter französischer Herrschaft. Ein Quellenlesebuch*, Essen, 2013 ; Otto BRAUN, *An den Wurzeln der Tugend. Rheinischer Adel und Freimaurerei 1765-1815*, Köln, München, 2015 ; Florian SCHÖNFUß, *Mars im hohen Haus. Zum Verhältnis von Familienpolitik und Militärkarriere beim rheinischen Adel 1770-1830*, Göttingen, 2017.

12. Michael ROWE, *From Reich to State. The Rhineland in the Revolutionary Age, 1780-1830*, Cambridge 2003 ; Pierre HORN, *Le défi de l'enracinement napoléonien entre Rhin et Meuse 1810-1814. L'opinion publique dans les départements de la Roër, de l'Ourthe, des Forêts et de la Moselle*, Paris, 2017.

13. Michael MÜLLER, *Säkularisation und Grundbesitz. Zur Sozialgeschichte des Saar-Mosel-Raumes 1794-1813*, Boppard am Rhein, 1980, p. 124.

14. Christof DIPPER, « Probleme einer Wirtschafts- und Sozialgeschichte der Säkularisation in Deutschland (1803-1813) », in Armgard von Reden-Dohna (dir.), *Deutschland und Italien im Zeitalter Napoleons*, Wiesbaden, 1979, p. 123-170.

15. Wolfgang ROSEN, *Die Ökonomie des Kölner Stiftes St. Aposteln. Strukturen und Entwicklungen vom Mittelalter bis 1802*, Köln, 2016.

16. Wolfgang SCHIEDER, Alfred KUBE, *Säkularisation und Mediatisierung. Die Veräußerung der Nationalgüter im Rhein-Mosel-Departement 1803-1813*, Boppard am Rhein, 1987, p. 28.

17. G. B. CLEMENS, *Immobilienhändler...*, op. cit., p. 76-78.

18. Wolfgang SCHIEDER, « Die Säkularisationspolitik Napoleons in den vier rheinischen Departements », in Irene Crusius (dir.), *Zur Säkularisation geistlicher Institutionen im 16. und 18., 19. Jahrhundert*, Göttingen, 1996, p. 84-101.

19. Le terme de « notable » est ici employé tel que défini dans la recherche française depuis les études fondamentales de Tudesq et Bergeron : André-Jean TUDESQ, *Les grands notables en France*

(1840-1849). *Étude historique d'une psychologie sociale*, Paris, 1964 ; Louis BERGERON, Guy CHAUSSINAND-NOGARET (dir.) *Grands Notables du Premier Empire*, 31 vol., Paris, 1978-2012. Par ce terme, les auteurs englobent les groupes de la noblesse et de la bourgeoisie qui occupent des positions dirigeantes dans les domaines politique, sociétal et économique en raison de leurs possessions, de leur formation, de leurs carrières et de leur famille. Si ces groupes vivaient majoritairement dans les villes, ils possédaient tous des biens immobiliers considérables en périphérie des villes. Heinz Reif, sommité de la recherche sur la noblesse allemande, encourage depuis longtemps à mettre en lumière dans l'Europe entière les champs de rencontre, les arènes, les pratiques, la souveraineté d'interprétation et les compromis des élites aristocratiques et bourgeoises : Heinz REIF, *Adel, Aristokratie, Elite. Sozialgeschichte von oben*, Berlin, 2016. Ce terme de « notable », qui englobe l'élite bourgeoise et aristocratique, n'est guère utilisé dans la recherche allemande.

20. W. SCHIEDER, A. KUBE, *Säkularisation und Mediatisierung*, op. cit., p. 94-106.

21. Gabriele B. CLEMENS, « Gros acheteurs et spéculateurs dans les ventes aux enchères de biens nationaux dans les départements rhénans à l'époque napoléonienne », *AHRF*, n° 314, 1998, p. 669-675.

22. Richard BÜTTNER, *Die Säkularisation der Kölner geistlichen Institutionen. Wirtschaftliche und soziale Bedeutung und Auswirkungen*, Köln, 1971 ; M. MÜLLER, *Säkularisation und Grundbesitz...*, op. cit. ; Klaus MÜLLER, « Aachen im Zeitalter der Französischen Revolution und Napoleons. Umbruch und Kontinuität », *ZAGV* 97, 1991, p. 293-335.

23. Erich WISPLINGHOFF, *Geschichte der Stadt Neuss. Teil 2 : Neuss unter französischer Herrschaft*, Köln, 1987, p. 97.

24. G. B. CLEMENS, *Immobilienhändler...*, op. cit., p. 29.

25. *Ibid.*, p. 254. Jürgen Müller considère, pour sa part, le commerce de biens comme peu risqué : Jürgen MÜLLER, *Von der alten Stadt zur neuen Munizipalität. Die Auswirkungen der Französischen Revolution in den linksrheinischen Städten Speyer und Koblenz*, Koblenz, 1990, p. 302.

26. Clemens Theodor PERTHES, *Politische Zustände und Personen in Deutschland zur Zeit der französischen Herrschaft*, Bd. 1 ; *Das südliche und das westliche Deutschland*, Gotha, 1862, p. 312.

27. Justus HASHAGEN, *Die Rheinlande beim Abschluß der französischen Fremdherrschaft*, in Joseph Hansen (Hg.), *Die Rheinprovinz 1815-1915*, Bd. 1, Bonn, 1917, p. 25 ; Alexander CONRADY, *Die Rheinlande in der Franzosenzeit 1750-1815*, Stuttgart, 1922, p. 214 ; Rudolph WERNER, *Die Nationalgüter im Departement Donnersberg. Ihre Verwaltung und Veräußerung bis zur Wiederkehr der deutschen Herrschaft auf dem linken Rheinufer mit besonderer Berücksichtigung der Güter in der heutigen Pfalz*, Diss. Heidelberg 1922 – p. 66, il cite des noms et explique brièvement les pratiques commerciales dans le département du Mont-Tonnerre, mais ne fournit pas de preuves non plus ; Ferdinand PAULY, *Die Säkularisation im linksrheinischen Teil des Erzbistums Trier*, *Archiv für mittelalterliche Kirchengeschichte* 15, 1963, p. 482-486 – ici p. 485, désigne la constitution de sociétés d'achat comme un effet secondaire honteux de la sécularisation.

28. R. BÜTTNER, *Die Säkularisation der Kölner...*, op. cit., p. 376 ; Katharina DE FARIA E CASTRO, *Die Nationalgüter im Arrondissement Koblenz und ihre Veräußerung in den Jahren 1803-1813*, Bonn, 1973, p. 108 ; M. Müller, *Säkularisation und Grundbesitz...*, op. cit., p. 157.

29. G. B. CLEMENS, *Immobilienhändler...*, op. cit., p. 119-137.

30. *Ibid.*, p. 98.

31. *Ibid.*, p. 106.

32. Wilhelm WEISWEILER, *Geschichte des rheinpreußischen Notariates*, 2 Bde., Essen, 1916/25 ; id., *Die rheinpreußischen Notariatsarchive*, Köln, 1921.

33. W. SCHIEDER, *Säkularisation und Mediatisierung in den rheinischen Departements...*, op. cit., LNR 16361.

34. Stadtarchiv Aachen, Notaire Winkens, Vente du 16 mai 1807.

35. W. SCHIEDER, *Säkularisation und Mediatisierung in den rheinischen Departements...*, op. cit., LNR 15741.
36. Stadtarchiv Aachen, Notaire Steinberger, Vente du 2 octobre 1808.
37. G. B. CLEMENS, *Immobilienhändler...*, p. 183.
38. W. SCHIEDER, *Säkularisation und Mediatisierung in den rheinischen Departements...*, op. cit., LNR 5812, Landeshauptarchiv Koblenz 587-40/235/322, Notaire Horn, Vente du 9 floréal XIII.
39. W. SCHIEDER, *Säkularisation und Mediatisierung in den rheinischen Departements...*, op. cit., LNR 5248.
40. Landeshauptarchiv Koblenz 587-40/45/415 Notaire Zell, Ventes du 1, 2 et 3 janvier 1812.
41. G. B. CLEMENS, *Immobilienhändler...*, op. cit., p. 175.
42. Jean VOGT, « Aspects de la vente des biens nationaux dans la région de Wissembourg », *Revue d'Alsace*, 1960, p. 90-103.
43. M. MÜLLER, *Säkularisation und Grundbesitz...*, op. cit., p. 23.
44. Roger DUFRAISSE, « Élités Anciens et élites nouvelles dans les pays de la rive gauche du Rhin (1797-1811) », in id., *L'Allemagne à l'Époque napoléonienne*, op. cit., p. 409-449.
45. Gabriele B. CLEMENS, « Christoph Philipp Nell (1753-1825). Vom rheinischen Holzhändler zum Notabeln des Grand Empire », in Franz Irsigler, Gisela Minn (dir.), *Portrait einer europäischen Kernregion : der Rhein-Maas-Raum in historischen Lebensbildern*, Trier, 2005, p. 214-226.
46. Archives Nationales, Paris, ET VII 576, Notaire Postelle, Vente du 21 mars 1806.
47. Günter Brakelmann, *Carl Ferdinand Stumm (1836-1901), christlicher Unternehmer, Sozialpolitiker, Antisozialist*, Bochum, 1993 ; Heinz Gillenberg, *Karl Ferdinand Stumm-Halberg. Ein Industrienleben (1836-1901)*, Neunkirchen, 2003.
48. Gabriele B. CLEMENS, « Die Notabeln der Franzosenzeit », in Elisabeth Dühr, Christel Lehnert-Leven (dir.), *Unter der Trikolore. Sous le drapeau tricolore. Trier in Frankreich – Napoleon in Trier. Trèves en France – Napoléon à Trèves*, Trier, Städtisches Museum Simeonstift, 2004, p. 149.
49. Thérèse Thomas, *Die Rolle der beiden Familien Boch und Villeroy im 18. und 19. Jahrhundert. Die Entstehung des Unternehmens Villeroy und Boch*, Saarbrücken, 1974 ; id., « Eugen-Anton von Boch », in *Saarländische Lebensbilder II*, Saarbrücken, 1984.
50. Comme indiqué précédemment, les études récentes sur l'histoire de la noblesse rhénane ne contribuent que partiellement à expliquer leur engagement économique, F. Schönfuß, *Mars im hohen Haus...*, op. cit.
51. Friedrich ZUNKEL, *Der Rheinisch-Westfälische Unternehmer 1834-1879. Ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Bürgertum im 19. Jahrhundert*, Köln, 1962, p. 28.
52. Manfred RASCH (dir.), *Adel als Unternehmer im bürgerlichen Zeitalter*, Münster, 2006.
53. Hans-Werner LANGBRANDTNER, « Adeliges Unternehmertum im Braukohletagebau der Ville am Beispiel des preußischen Landkreises Bergheim », *Geschichte in Bergheim* 19, 2010, p. 47-78.
54. En dépit de pertes considérables, les nobles de France également parvinrent à s'établir en tant que grands propriétaires terriens, même si des études précises basées sur des documents cadastraux font défaut : Bernard BODINIER, « Une noblesse ruinée par la Révolution », in Philippe Bourdin (dir.), *Les noblesses françaises dans l'Europe de la Révolution*, Rennes, 2010, p. 69-87.
55. Louis BERGERON, « Die französische Wirtschaft und die Revolution », in Helmut Berding, Étienne François, Hans-Peter Ullmann (dir.), *Deutschland und Frankreich im Zeitalter der Französischen Revolution*, Frankfurt/Main, 1989, p. 121-139.
56. Id., « Biens nationaux », in *Dictionnaire critique de la Révolution Française*, t. 3, *Institutions et créations*, François Furet, Mona Ozouf (éd.), Paris, 1992, p. 77-90.
57. Gabriele B. CLEMENS, « Riesling adelt. Spitzenweingüter an der Mosel im langen 19. Jahrhundert », in Justus Nipperdey, Katharina Reinholdt (dir.), *Essen und Trinken in der Europäischen Kulturgeschichte*, Berlin, 2016, p. 249-262.

58. Christof DIPPER, « Vente de biens nationaux et développement du capitalisme en Allemagne », *Revue du Nord*, 1987, p. 321-333.
59. G. B. CLEMENS, *Immobilienhändler...*, op. cit., p. 244-53 : Die Entstehung einer rheinischen Bourgeoisie.
60. Peter MARX, « Schloß Monaise », *Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Heimatschutz* 3, 2, 1909, p. 109-114.
61. G. B. CLEMENS, *Immobilienhändler...*, op. cit., p. 199.
62. Gabriele B. CLEMENS, « Der “Moselkönig” Matthias Josef Hayn. Eine wirtschaftsbürgerliche Karriere in napoleonischer Zeit », in Friedhelm Burgard, Christoph Cluse, Alfred Haverkamp (dir.), *Liber Amicorum necnon et amicarum für Alfred Heit. Beiträge zur mittelalterlichen Geschichte und geschichtlichen Landeskunde*, Trier, 1996, p. 129-141.
63. Gabriele B. Clemens, « Pouvoirs de transition et transition des pouvoirs sur la rive gauche de Rhin de Mayence à Cologne, 1813-1830 », in Jean-Claude Caron, Jean-Philippe Luis (dir.), *Rien appris, rien oublié ? Les Restaurations dans l'Europe postnapoléonienne (1814-1830)*, Rennes, 2015, p. 415-426.
64. Gabriele B. Clemens, « Trier im beginnenden 19. Jahrhundert - wirtschafts- und sozialgeschichtliche Aspekte », in Elisabeth Dühr (dir.), « Für Bürger und Fremde, die auf Eleganz halten ». *Trierer Porzellan, Katalog-Handbuch*, Trier, 2000, p. 191-203.
65. Rafe BLAUFARB, *The Great Demarcation. The French Revolution and the Invention of Modern Property*, Oxford, 2016.
66. Au sujet des conséquences positives à long terme sur l'économie, Ralf BANKEN, « Industrialisierungsstart oder Wirtschaftsdepression ? Die ökonomischen Implikationen der neuen Grenzen 1814/15 “in the long run” », in Eva Kell, Sabine Penth, *Vom Empire zur Restauration. Die Saarregion im Umbruch 1814-1820*, Saarbrücken, 2016, p. 69-88.
67. Ute PLANERT, *Der Mythos vom Befreiungskrieg. Frankreichs Kriege und der deutsche Süden : Alltag - Wahrnehmung - Deutung 1792-1841*, Paderborn 2007.

RÉSUMÉS

Les ventes de biens nationaux permirent aux classes dirigeantes traditionnellement fortunées de l'Ancien régime d'asseoir leur condition économique et sociale, voire de l'améliorer sensiblement. La loi révolutionnaire libéra les terres de toutes les charges féodales, ce qui modifia fondamentalement leur nature juridique, faisant d'elles désormais des marchandises pouvant être vendues librement. Les acheteurs investirent eux aussi leurs gains de manière traditionnelle, essentiellement dans la propriété foncière, comme l'attestent clairement les listes des impôts fonciers ainsi que les testaments compulsés. La propriété immobilière représentait, aussi bien dans la France napoléonienne que dans la Rhénanie prussienne, la base de l'ordre social, économique et politique. De nombreux notables rhénans tiraient leur richesse, leur pouvoir, leur influence et leur prestige social en premier lieu des affaires réalisées avec les biens nationaux.

The sale of national domains offered the traditional wealthy elites of the *Ancien Regime* the opportunity to consolidate, and in some instances significantly increase, their economic and social status. The revolutionary legislation abolished the feudal system of land tenure, which

fundamentally changed the legal character of land property thus making it available for sale. The real estate buyers invested their profits on the newly established real estate market in turn in a traditional way predominantly by buying land and real estate, which is proven by property tax lists and testaments. In conclusion, it can be stated that real estate property formed the basis of the social, economic and political order, both in Napoleonic France and the Prussian Rhineland. A considerable portion of the Rhenish notables owed their wealth, their power, their influence and their social prestige not least to the purchase of and trading with national domains.

INDEX

Mots-clés : Biens nationaux, notables, fortune, propriété terrienne, prestige, élites politiques

Keywords : National domains, notables, wealth, real estate, prestige, political elites

AUTEUR

GABRIELE B. CLEMENS

Universität des Saarlandes